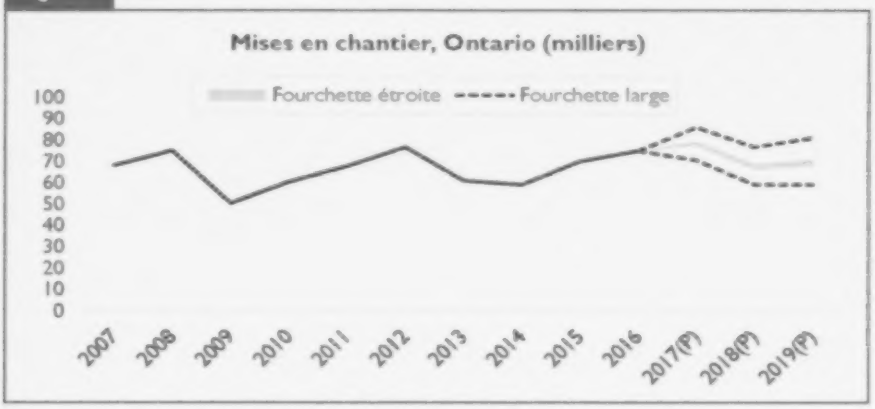
PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Région de l'Ontario

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

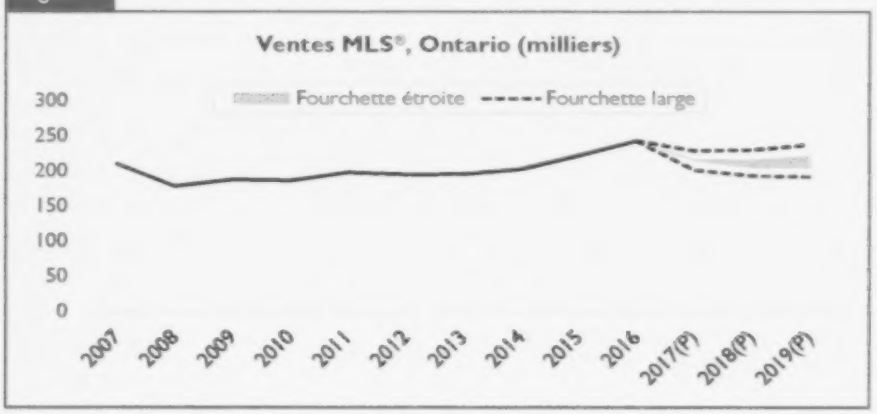
Date de diffusion : automne 2017

Figure 1



Source : SCHL; (P) = Prévision de la SCHL

Figure 2



Source : ACI; (P) = prévision de la SCHL; MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Faits saillants[1]

- En Ontario, les transactions immobilières et les mises en chantier d'habitations évolueront à la baisse au cours de l'horizon prévisionnel.
- En Ontario, la hausse du prix des logements sera moins importante que dernièrement.
- La demande de logements collectifs continuera de croître.
- La vitalité du marché du travail et le nombre élevé de nouveaux arrivants atténueront en partie la hausse des charges de remboursement hypothécaire.

Marché du neuf

- En Ontario, le nombre de mises en chantier d'habitations suivra une tendance à la baisse au cours de l'horizon prévisionnel.
- Les mises en chantier de logements collectifs, surtout de copropriétés et de logements locatifs, demeureront élevées.
- Le segment des maisons individuelles subira les effets de l'effritement de son abordabilité et des efforts croissants de développement.

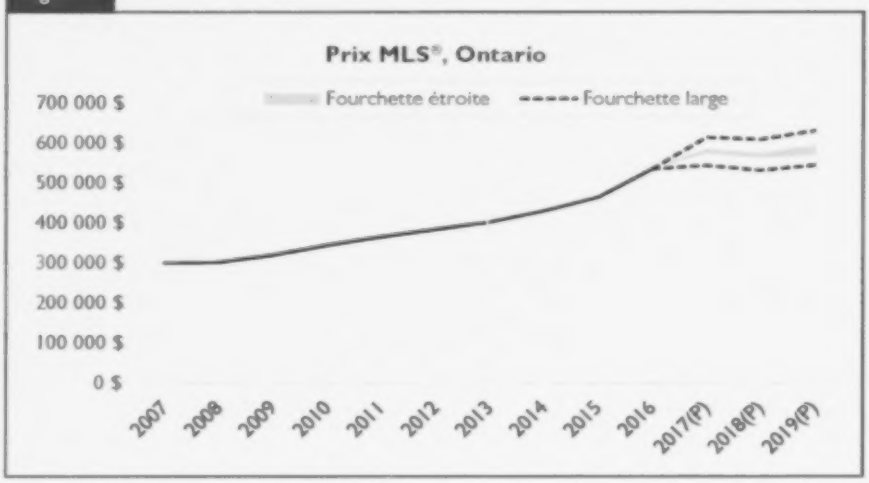
[1] Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 2 octobre 2017.

Canada

SCHL CMHC

- Les marchés du Sud-Ouest et de l'Est de l'Ontario s'en tirent mieux parce que leurs économies locales sont fortes, les déséquilibres sont rares et les logements sont très abordables.
- En évoluant à la baisse, le nombre de mises en chantier cadrera mieux avec la hausse des ménages au fil du temps.
- En Ontario, le nombre de mises en chantier d'habitations pourrait atteindre la limite supérieure de notre fourchette de prévisions si la croissance de l'emploi dépasse les prévisions et qu'un nombre accru de terrains viabilisés est disponible pour la construction d'habitations de faible hauteur.
- En Ontario, le nombre de mises en chantier d'habitations pourrait descendre à la limite inférieure de notre fourchette de prévisions si le nombre d'unités invendues augmente, si de nouvelles mesures sont adoptées et si le nombre de terrains viabilisés demeure limité.

Figure 3



Source : ACI; (P) = prévision de la SCHL; MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Marché de la revente

- L'activité sur le marché de la revente s'est calmée aux deuxième et troisième trimestres de 2017, car le plan de l'Ontario pour le logement équitable a contribué à limiter les attentes des consommateurs relativement aux prix.
- Les acheteurs potentiels ne se sont aucunement sentis pressés d'acheter tandis que les vendeurs espéraient réaliser de meilleurs bénéfices sur leur avoir propre foncier en mettant sur le marché un plus grand nombre de logements.
- Après avoir atteint des sommets, les ventes ont diminué de façon plus marquée à Toronto et dans les centres avoisinants, où on a observé des déséquilibres, que dans les marchés du Sud-Ouest et de l'Est de l'Ontario.
- Les transactions immobilières devraient légèrement augmenter en début de 2018 avant d'essuyer les contrecoups du ralentissement de l'emploi, de l'effritement de l'abordabilité et de la faiblesse des nouvelles inscriptions plus tard au cours de l'horizon prévisionnel.
- Un meilleur équilibre sur le marché de la revente et un déplacement de la demande de maisons individuelles vers des logements collectifs tempéreront la hausse des prix.
- Les ventes et les prix sur le marché de la revente pourraient se situer à la limite supérieure de notre fourchette de prévisions si la croissance économique de l'Ontario dépasse les attentes, si les taux d'intérêt augmentent plus modérément et si on dispose de moins de terrains viabilisés pour la construction de maisons individuelles.
- Les ventes et les prix sur le marché de la revente pourraient se situer à la limite inférieure de notre fourchette de prévisions si d'autres mesures contraignantes en matière d'habitation sont adoptées et si un nombre accru de terrains viabilisés sont disponibles pour la construction de maisons individuelles.

Marché locatif

- La demande de logements collectifs continuera d'augmenter partout dans la province.
- Un plus grand nombre d'achèvements sur les marchés locatifs primaire et secondaire tempèrera la baisse des taux d'inoccupation.

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

- L'effritement de l'abordabilité, le vieillissement de la population et les nombreux nouveaux arrivants continueront d'alimenter la demande locative, en particulier sur les marchés ontariens les plus chers.
- Les taux d'inoccupation pourraient chuter plus que prévu si les nouveaux emplois sont plus nombreux que prévu, si l'abordabilité s'effrite plus rapidement que prévu et si l'offre de nouveaux logements locatifs ralentit.

Perspectives concernant les taux hypothécaires

- Les taux hypothécaires devraient augmenter de 2017 à 2019. Cette hausse concorde avec la croissance économique attendue au Canada et la hausse prévue des taux d'intérêt mondiaux.
- Selon le scénario de base de la SCHL, le taux affiché pour les prêts hypothécaires de cinq ans oscillera entre 4,9 et 5,7 % en 2018 et entre 5,2 et 6,2 % en 2019. Par conséquent, l'augmentation prévue du taux entre 2017 et 2019 devrait être d'au plus 160 points de base. Au cours de l'horizon prévisionnel, on s'attend à ce que les taux hypothécaires demeurent inférieurs aux niveaux d'avant la Grande Récession.

Les taux hypothécaires devraient augmenter graduellement au cours de l'horizon prévisionnel

Les prévisions pour la période de 2017 à 2019 indiquent un accroissement modéré des taux hypothécaires. Cet accroissement cadre avec l'amélioration attendue de l'économie canadienne et la hausse prévue des taux d'intérêt dans le monde.

D'après notre scénario de base, le taux affiché des prêts hypothécaires de cinq ans devrait se situer entre 4,9 et 5,7 % en 2018 et entre 5,2 et 6,2 % en 2019. Par conséquent, ce taux devrait augmenter d'au plus 160 points de base durant la période de 2017 à 2019. De plus, pendant cette période, les taux hypothécaires devraient demeurer sous les niveaux observés avant la Grande Récession.

Tendances économiques et démographiques

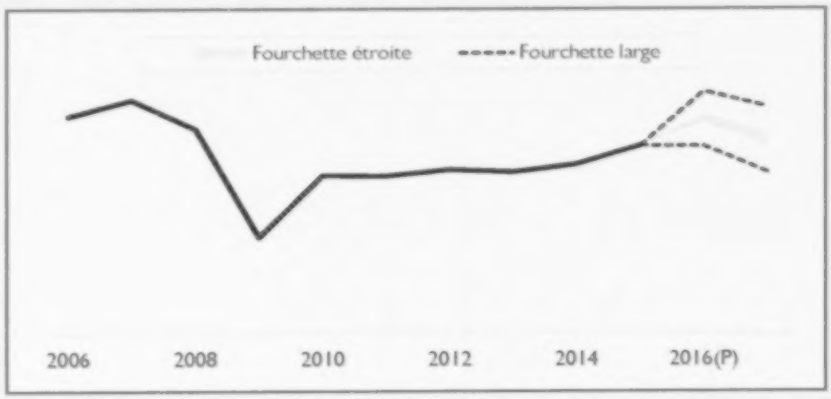
- Supérieure à son potentiel, la croissance économique de l'Ontario ralentira au cours de l'horizon prévisionnel.
- La province continuera d'accueillir un nombre record de nouveaux arrivants, mais les flux interprovinciaux diminueront parce que l'économie ontarienne s'essoufflera par rapport au reste du Canada.
- La création d'emplois est plus forte dans les secteurs de l'économie où les salaires sont inférieurs à la moyenne. Cela maintient la rémunération hebdomadaire moyenne inférieure à l'inflation.
- La création d'emplois diminuera au cours de l'horizon prévisionnel, en particulier dans les secteurs sensibles aux fluctuations des taux d'intérêt, comme la construction résidentielle, le commerce de détail, la finance et les banques.
- La croissance économique de l'Ontario pourrait être plus rapide que prévu si la croissance économique des États-Unis dépasse les prévisions et si les taux d'intérêt augmentent plus modérément.
- La croissance économique de l'Ontario pourrait être plus lente que prévu si les tensions géopolitiques et commerciales s'intensifient et si les mesures budgétaires américaines tardent à venir.

Méthode d'établissement des fourchettes de prévisions

À compter du présent numéro des PMH, des fourchettes de prévisions seront fournies pour les variables du marché de l'habitation. Malgré ce changement, toutes les analyses et les prévisions de la conjoncture du marché continuent d'être réalisées au moyen de la gamme complète d'outils quantitatifs et qualitatifs qui sont à notre disposition. Deux types de fourchettes de prévisions sont présentés dans la publication :

- Une fourchette étroite, qui donne aux lecteurs une idée plus précise des perspectives tout en tenant compte des petits éléments aléatoires dans la relation entre le marché de l'habitation et les facteurs sous-jacents. Cette fourchette étroite est établie selon le coefficient de variation* des données historiques et l'exactitude des prévisions passées. Elle permet de cerner la précision et l'orientation des prévisions concernant les variables du logement, en se fondant sur un ensemble précis d'hypothèses sur la conjoncture du marché et les facteurs économiques fondamentaux sous-jacents.
- Une fourchette large, qui reflète les risques potentiels auxquels sont soumises les prévisions, par exemple ceux qui pourraient résulter de chocs économiques. Cette fourchette large est établie selon un plus grand coefficient de variation des données historiques et l'exactitude des prévisions passées. Elle tient compte de certains événements peu probables, mais qui pourraient avoir une incidence considérable sur les prévisions.

Les fourchettes de prévisions pourraient être rajustées à la baisse ou à la hausse, selon les renseignements disponibles sur les marchés locaux, s'il y a plus de sources de risques (de hausse ou de baisse) pour un marché donné.



* Dans le cas présent, le coefficient de variation correspond à l'écart type des erreurs divisé par la moyenne de cette série. Un coefficient de variation plus élevé produirait des fourchettes plus larges en raison de la variabilité accrue des données, tandis qu'un coefficient de variation plus faible produirait des fourchettes plus étroites.

Résumé des prévisions
Ontario
Automne 2017

	2014	2015	2016	2017(P)		2018(P)		2019(P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf									
Mises en chantier									
Logements individuels	23 691	24 953	30 079	27 600	29 500	17 200	18 800	17 200	20 300
Logements collectifs	35 443	45 203	44 873	48 900	50 700	48 500	50 900	49 100	52 100
Tous types de logements confondus	59 134	70 156	74 952	77 400	79 300	66 300	68 700	67 700	71 100
Marché de la revente									
Ventes MLS®	202 478	221 713	242 724	213 200	216 400	204 300	215 900	204 200	221 300
Prix MLS® moyen ($)	429 771	463 455	534 847	572 500	584 900	561 900	575 100	568 300	594 100
Indicateurs économiques									
Taux hypothécaires à 5 ans(%)	4,88	4,67	4,66	4,60	5,00	4,90	5,70	5,20	6,20

	2014	2015	2016	2017(P)	2018(P)	2019(P)
Marché locatif						
Taux d'inoccupation (%)(octobre)	2,1	2,3	2,0	1,9	1,9	2,0
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	1 114	1 150	1 186	1 219	1 250	1 276
Indicateurs économiques						
Population	13 729 236	13 846 162	14 053 658	14 213 463	14 351 120	14 478 549
Nombre annuel d'emplois	6 877 900	6 923 200	6 999 600	7 103 000	7 186 100	7 249 700
Migration nette	69 371	94 785	175 136	151 771	120 200	112 600
Rémunération hebdomadaire moyenne ($)	907	938	959	963	984	1 003

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Marché locatif: immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus. Ces valeurs sont issues d'une compilation globale des prévisions établies pour les régions métropolitaines de recensement (RMR) dans chacune des provinces.

Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 2 octobre 2017. (I)=Limite Inférieure (S)=Limite Supérieure

Il est possible que la somme des bornes inférieures et supérieures des prévisions de mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs ne soit pas égale à celles des prévisions de mises en chantier totales. Ceci est dû au phénomène de volatilité et au processus d'arrondissement.

Sources: SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché), Statistique Canada, ACI (MLS®), SCHL Prévisions(2017-2019).

Indicateurs de l'économie et du marché de l'habitation - Région de l'Ontario

		Marché de l'emploi			Marché de l'habitation				
		Croissance de l'emploi (%)	Taux de chômage (%)	Rémunér. hebdom. moyenne ($)	Mises en chantier (Tous les log.)	Log. indiv. mis en chantier	Log. coll. mis en chantier	Ventes MLS®	Prix MLS® moyen ($)
Barrie	T2 2017	12,5	5,6	953	480	265	215	1 632	541 176
	T2 2016	-5,5	7,5	890	453	255	198	2 012	433 031
	Variation	18,0	-1,9	7,0%	6,0	3,9	8,6	-18,9	25,0
Brantford	T2 2017	-1,7	4,5	903	172	45	127	840	415 301
	T2 2016	2,3	6,4	874	101	87	14	789	335 351
	Variation	-4,0	-1,9	3,3%	70,3	-48,3	807,1	6,5	23,8
Grand Sudbury	T2 2017	-0,6	6,7	951	54	36	18	750	273 281
	T2 2016	-4,0	8,4	946	58	43	15	777	263 421
	Variation	3,4	-1,7	0,6%	-6,9	-16,3	20,0	-3,5	3,7
Guelph	T2 2017	2,9	4,1	977	220	80	140	1 055	565 652
	T2 2016	-1,0	5,9	982	541	57	484	1 170	437 454
	Variation	3,9	-1,8	-0,5%	-59,3	40,4	-71,1	-9,8	29,3
Hamilton	T2 2017	9,0	5,1	934	574	152	422	4 449	602 279
	T2 2016	-1,2	6,1	949	731	266	465	4 817	499 446
	Variation	10,2	-1,0	-1,7%	-21,5	-42,9	-9,2	-7,6	20,6
Kingston	T2 2017	6,1	5,3	921	327	85	242	1 528	335 955
	T2 2016	-0,1	6,2	946	117	89	28	1 297	308 328
	Variation	6,2	-0,9	-2,6%	179,5	-4,5	764,3	17,8	9,0
Kitchener-Cambridge-Waterloo	T2 2017	3,0	5,4	971	710	313	397	2 298	491 629
	T2 2016	3,2	6,0	958	835	417	418	2 164	378 582
	Variation	-0,2	-0,6	1,4%	-15,0	-24,9	-5,0	6,2	29,9
London	T2 2017	1,5	5,9	880	974	505	469	3 505	345 516
	T2 2016	-1,5	7,2	881	1 228	423	805	3 422	280 327
	Variation	2,9	-1,3	-0,1%	-20,7	19,4	-41,7	2,4	23,3
Oshawa	T2 2017	0,8	5,5	1 070	757	292	465	3 605	657 960
	T2 2016	8,6	6,0	964	820	449	371	4 016	526 256
	Variation	-7,7	-0,5	11,1%	-7,7	-35,0	25,3	-10,2	25,0
Ottawa	T2 2017	0,5	6,1	1 114	1 717	615	1 102	6 346	407 515
	T2 2016	2,4	6,6	1 095	1 376	636	740	5 716	382 144
	Variation	-1,9	-0,5	1,7%	24,8	-3,3	48,9	11,0	6,6
Peterborough	T2 2017	1,8	9,2	921	135	105	30	980	426 021
	T2 2016	-5,2	4,8	1 033	229	89	140	1 077	319 151
	Variation	7,1	4,4	-10,9%	-41,0	18,0	-78,6	-9,0	33,5
St. Catharines-Niagara	T2 2017	-0,4	6,7	849	575	354	221	2 326	408 401
	T2 2016	-2,4	7,7	819	564	398	166	2 679	312 929
	Variation	2,1	-1,0	3,7%	2,0	-11,1	33,1	-13,2	30,5
Thunder Bay	T2 2017	2,6	6,1	910	103	31	72	662	247 279
	T2 2016	1,0	7,5	901	64	44	20	711	228 107
	Variation	1,6	-1,4	1,0%	60,9	-29,5	260,0	-6,9	8,4
Toronto	T2 2017	1,1	6,8	974	8 381	2 625	5 756	29 800	867 380
	T2 2016	2,2	6,8	985	10 069	2 762	7 307	37 749	745 984
	Variation	-1,0	0,0	-1,1%	-16,8	-5,0	-21,2	-21,1	16,3
Windsor	T2 2017	-3,3	5,6	893	371	280	91	2 307	273 042
	T2 2016	1,7	6,6	901	459	266	193	2 271	226 622
	Variation	-5,0	-1,0	-1,0%	-19,2	5,3	-52,8	1,6	20,5
Ontario	T2 2017	1,2	6,2	962	18 423	7 957	10 466	72 526	608 090
	T2 2016	1,2	6,6	958	20 200	8 132	12 068	80 884	543 129
	Variation	0,0	-0,4	0,4%	-8,8	-2,2	-13,3	-10,3	12,0
Canada	T2 2017	1,7	6,5	947	55 085	21 499	33 586	166 363	531 144
	T2 2016	0,7	6,9	939	53 286	19 826	33 460	177 752	506 217
	Variation	1,1	-0,5	0,9%	3,4	8,4	0,4	-6,4	4,9

Dans le cas du taux de croissance de l'emploi et du taux de chômage la variation correspond à l'écart absolu entre le taux courant et le taux enregistré à la même période l'année précédente.
Rémunération hebdomadaire moyenne est la moyenne mobile de 3 mois pour le dernier mois dans le trimestre.
Multiple Listing Service® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).
s.o.: sans objet
SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements). Statistique Canada. ACI(MLS®).

Prévisions pour la région de l'Ontario - Marché du neuf

	Logements mis en chantier	2016	2017(P)		2018(P)		2019(P)	
			(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
Barrie	Logements individuels	686	600	700	650	750	700	800
	Logements collectifs	1 037	850	900	800	900	650	950
	Tous types de logements confondus	1 723	1 450	1 600	1 450	1 650	1 350	1 750
Brantford	Logements individuels	210	180	210	160	210	150	210
	Logements collectifs	121	280	320	300	400	240	380
	Tous types de logements confondus	331	460	530	460	610	390	590
Grand Sudbury	Logements individuels	158	120	140	110	140	90	130
	Logements collectifs	131	80	100	80	110	90	130
	Tous types de logements confondus	289	200	240	190	250	180	260
Guelph	Logements individuels	249	200	250	200	300	200	300
	Logements collectifs	812	600	650	600	700	600	700
	Tous types de logements confondus	1 061	800	900	800	1 000	800	1 000
Hamilton	Logements individuels	827	630	700	550	680	530	680
	Logements collectifs	2 442	2 300	2 570	2 200	2 680	2 050	2 670
	Tous types de logements confondus	3 269	2 930	3 270	2 750	3 360	2 580	3 350
Kingston	Logements individuels	300	280	310	230	280	220	280
	Logements collectifs	112	340	370	300	330	290	330
	Tous types de logements confondus	412	630	680	530	600	510	610
Kitchener-Cambridge-Waterloo	Logements individuels	1 392	1 000	1 200	900	1 200	900	1 200
	Logements collectifs	2 682	2 200	2 500	1 800	2 100	1 600	2 000
	Tous types de logements confondus	4 074	3 200	3 700	2 700	3 300	2 500	3 200
London	Logements individuels	1 425	1 700	1 850	1 350	1 550	1 150	1 400
	Logements collectifs	1 691	1 750	1 900	1 350	1 650	1 250	1 650
	Tous types de logements confondus	3 116	3 450	3 750	2 700	3 200	2 400	3 000
Oshawa	Logements individuels	945	1 000	1 200	750	1 050	850	1 200
	Logements collectifs	1 546	1 200	1 400	750	1 000	850	1 150
	Tous types de logements confondus	2 491	2 250	2 600	1 600	2 000	1 800	2 300
Ottawa	Logements individuels	1 990	2 200	2 600	2 200	2 800	2 200	3 000
	Logements collectifs	3 308	4 100	4 400	3 600	3 900	3 800	4 100
	Tous types de logements confondus	5 298	6 300	7 000	5 800	6 700	6 000	7 100
Peterborough	Logements individuels	324	270	300	220	260	190	250
	Logements collectifs	171	90	120	110	140	140	180
	Tous types de logements confondus	495	360	410	330	400	330	430
St. Catharines-Niagara	Logements individuels	1 438	1 180	1 220	1 170	1 230	1 060	1 140
	Logements collectifs	519	770	830	620	680	660	740
	Tous types de logements confondus	1 957	1 950	2 050	1 800	1 900	1 700	1 900
Thunder Bay	Logements individuels	139	120	130	110	120	90	110
	Logements collectifs	44	120	130	50	70	50	70
	Tous types de logements confondus	183	240	260	160	190	140	180
Toronto	Logements individuels	11 884	9 500	10 500	4 400	5 800	5 200	6 900
	Logements collectifs	27 143	29 100	30 900	31 900	35 000	31 900	36 300
	Tous types de logements confondus	39 027	38 600	41 300	36 300	40 200	37 400	42 200
Windsor	Logements individuels	804	800	900	750	900	750	1 000
	Logements collectifs	462	350	450	300	450	250	500
	Tous types de logements confondus	1 266	1 150	1 350	1 050	1 350	1 000	1 500

Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 2 octobre 2017. (I)=Limite Inférieure (S)=Limite Supérieure

Il est possible que la somme des bornes inférieures et supérieures des prévisions de mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs ne soit pas égale à celles des prévisions de mises en chantier totales. Ceci est dû au phénomène de volatilité et au processus d'arrondissement.

Sources: SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché), SCHL Prévisions (2017-2019).

Prévisions pour la région de l'Ontario - Marché de la revente

		2016	2017(P)		2018(P)		2019(P)	
			(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
Barrie	Ventes MLS®	6 032	5 700	6 200	5 600	6 100	5 350	6 150
	Prix MLS® moyen ($)	438 828	516 400	543 600	499 200	528 800	507 500	544 500
Brantford	Ventes MLS®	2 467	2 370	2 500	2 200	2 400	2 150	2 450
	Prix MLS® moyen ($)	335 613	395 000	410 000	390 000	425 000	390 000	445 000
Grand Sudbury	Ventes MLS®	2 352	2 270	2 330	2 240	2 340	2 150	2 370
	Prix MLS® moyen ($)	252 484	258 400	268 400	259 900	277 100	265 000	283 800
Guelph	Ventes MLS®	3 457	3 100	3 300	3 000	3 300	2 900	3 400
	Prix MLS® moyen ($)	441 924	503 100	536 900	464 200	511 800	478 600	545 400
Hamilton	Ventes MLS®	14 826	13 500	14 100	12 800	14 100	12 600	14 500
	Prix MLS® moyen ($)	488 713	555 000	575 000	535 000	585 000	535 000	615 000
Kingston	Ventes MLS®	3 624	3 870	3 930	3 760	3 840	3 700	3 800
	Prix MLS® moyen ($)	306 849	321 500	328 500	319 500	330 500	321 000	339 000
Kitchener-Cambridge-Waterloo	Ventes MLS®	6 657	6 400	6 800	6 200	6 800	6 000	6 800
	Prix MLS® moyen ($)	387 163	462 000	472 000	445 000	459 000	451 000	469 000
London	Ventes MLS®	10 504	10 900	11 200	10 500	10 900	10 200	10 900
	Prix MLS® moyen ($)	279 634	323 500	329 000	326 200	335 800	329 100	347 900
Oshawa	Ventes MLS®	12 096	9 900	10 400	9 200	9 900	9 400	10 300
	Prix MLS® moyen ($)	528 475	610 900	631 100	591 200	622 800	601 800	638 200
Ottawa	Ventes MLS®	15 619	16 300	17 300	16 300	17 700	16 200	18 200
	Prix MLS® moyen ($)	374 574	390 300	395 700	402 300	410 700	412 300	423 700
Peterborough	Ventes MLS®	3 057	2 860	2 930	2 750	2 850	2 650	2 850
	Prix MLS® moyen ($)	325 795	386 000	394 000	373 000	386 000	376 000	394 000
St. Catharines-Niagara	Ventes MLS®	8 412	7 350	7 500	7 150	7 300	7 100	7 300
	Prix MLS® moyen ($)	321 583	384 700	392 300	375 600	387 400	380 700	400 000
Thunder Bay	Ventes MLS®	1 400	1 430	1 470	1 400	1 480	1 370	1 490
	Prix MLS® moyen ($)	235 470	242 600	252 800	248 000	260 550	252 800	268 000
Toronto	Ventes MLS®	113 725	93 100	96 900	90 200	97 800	88 700	97 300
	Prix MLS® moyen ($)	729 591	790 300	819 700	765 000	805 000	773 800	826 200
Windsor	Ventes MLS®	7 031	7 250	7 500	6 600	7 050	6 400	7 000
	Prix MLS® moyen ($)	221 432	251 000	256 000	251 500	263 000	254 500	269 500

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 2 octobre 2017.

(I)=Limite Inférieure (S)=Limite Supérieure

Sources: Les données de Oshawa MLS® portent sur la Municipalité régionale de Durham. Thunder Bay MLS® portent sur les districts 1 et 2 de la chambre immobilière de Thunder Bay et non sur l'ensemble du territoire de la chambre. SCHL Prévisions (2017-2019).

Prévisions pour la région de l'Ontario - Marché locatif

		2016	2017(P)	2018(P)	2019(P)
Barrie	Taux d'inoccupation (%)(octobre)	2,2	1,8	1,6	1,5
	Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	1 150	1 185	1 210	1 230
Brantford	Taux d'inoccupation (%)(octobre)	2,1	3,2	2,7	2,3
	Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	908	930	960	1 000
Grand Sudbury	Taux d'inoccupation (%)(octobre)	5,3	5,6	5,9	6,2
	Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	990	1 010	1 030	1 050
Guelph	Taux d'inoccupation (%)(octobre)	1,0	1,1	1,3	1,2
	Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	1 078	1 110	1 145	1 180
Hamilton	Taux d'inoccupation (%)(octobre)	3,8	3,8	3,4	3,1
	Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	1 037	1 060	1 100	1 140
Kingston	Taux d'inoccupation (%)(octobre)	2,6	2,5	2,4	2,4
	Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	1 119	1 140	1 165	1 185
Kitchener-Cambridge-Waterloo	Taux d'inoccupation (%)(octobre)	2,2	2,3	2,4	2,4
	Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	1 050	1 070	1 090	1 115
London	Taux d'inoccupation (%)(octobre)	2,1	2,5	2,8	3,0
	Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	1 002	1 020	1 030	1 040
Oshawa	Taux d'inoccupation (%)(octobre)	1,7	1,6	1,6	1,7
	Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	1 109	1 160	1 185	1 215
Ottawa	Taux d'inoccupation (%)(octobre)	3,0	3,0	3,2	3,4
	Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	1 201	1 225	1 245	1 260
Peterborough	Taux d'inoccupation (%)(octobre)	1,0	0,9	1,0	1,2
	Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	980	1 000	1 020	1 040
St. Catharines-Niagara	Taux d'inoccupation (%)(octobre)	2,2	2,2	2,2	2,2
	Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	958	985	1 000	1 020
Thunder Bay	Taux d'inoccupation (%)(octobre)	5,0	5,5	6,0	6,5
	Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	940	970	990	1 010
Toronto	Taux d'inoccupation (%)(octobre)	1,3	1,1	1,0	1,2
	Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	1 327	1 370	1 410	1 440
Windsor	Taux d'inoccupation (%)(octobre)	2,9	2,8	2,6	2,6
	Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	852	880	905	930

Marché locatif: immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus.

Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 2 octobre 2017.

Sources: SCHL (Enquête sur les logements locatifs), SCHL Prévisions(2017-2019).

DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée Relevé des mises en chantier et des achèvements. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La mise en chantier d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Mise en chantier de maison individuelle :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

Mise en chantier de jumelé :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier de maison en rangée :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :
Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du Relevé des logements écoulés sur le marché de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est écoulé lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

Indice des prix des logements neufs :
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ventes MLS® (Centris® au Québec) :
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

LA SCHL AIDE LES CANADIENS A REPONDRE A LEURS BESOINS EN MATIERE DE LOGEMENT.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement depuis plus de 70 ans. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, elle vient en aide aux Canadiens dans le besoin et elle fournit des résultats de recherches et des conseils impartiaux aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation du pays. La SCHL exerce ses activités en s'appuyant sur trois principes fondamentaux : gestion prudente des risques, solide gouvernance d'entreprise et transparence.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à http://www.schl.ca ou suivez-nous sur Twitter, LinkedIn, Facebook et YouTube.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des médias substituts, composez le 1-800-668-7642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le http://www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au http://www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour vous abonner à la version papier des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2017, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

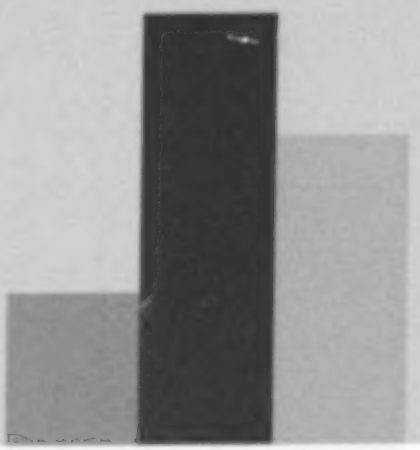
Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez remplir le Formulaire de demande de reproduction de documents protégés par les droits d'auteur de la SCHL et le faire parvenir au Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) par courriel, à l'adresse suivante : chic@schl.ca.Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH : Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE

Des données et des analyses aux échelles locale, régionale et nationale qui portent sur la conjoncture des marchés et les tendances futures.

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport sur les copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Évaluation du marché de l'habitation
- Le marché sous la loupe
- Actualités habitation – Tableaux
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : faits saillants – régions et le nord
- Perspectives du marché de l'habitation – (Canada et principaux centres urbains)
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation – Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Données provisoires sur les mises en chantier
- Rapports sur le marché locatif : Faits saillants – Canada et les provinces
- Rapports sur le marché locatif – Grands centres
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapport sur les résidences pour personnes âgées

TABLEAUX DE DONNÉES EN LIGNE GRATUITS

- Données sur la construction de maisons neuves par municipalité
- Tableaux de données détaillées tirées de l'Enquête sur les logements locatifs
- Tableaux de données annuelles détaillées sur la construction résidentielle

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION!

Les données sur l'habitation comme vous les voulez.

- Guichet unique
- Accès simple et rapide
- Données à l'échelle des quartiers

schl.ca/portailmh

L'Observateur du logement en ligne

On y présente, sous forme de feuillets et de vidéos :

- analyses et données;
- observations pertinentes;
- mises à jour sur les conditions et tendances en matière de logement;

et bien plus encore!

Tous les liens peuvent être facilement diffusés sur les médias sociaux!

Abonnez-vous dès aujourd'hui pour demeurer informé!

www.schl.ca/observateur

05438_2017_B02